

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型) 〈愛称:グッド・ロケーション〉 足下の投資環境と今後の見通し

・フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの資料・コメントを基に作成しています。

平素は「アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)〈愛称:グッド・ロケーション〉」をご愛顧賜り、厚く御礼申し上げます。足下の相場下落を中心に、年初来の投資環境と当ファンドの運用状況についてご報告いたします。今後とも、当ファンドをご愛顧賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

年初来の投資環境と当ファンドの運用状況

【年初来の投資環境】

アジア・パシフィック地域のリート市場は、年初来で下落しました。

オーストラリアのリート市場は、2020年2月中旬までは同国の長期金利が低下したことや、事業環境が良好な大手工業用リートを中心とした好決算などを背景に上昇しました。しかし2020年2月下旬以降は、新型コロナウイルス感染症(以下、新型肺炎)の拡大による世界経済への不透明感や、原油価格の急落を受けた投資家心理の悪化などを背景にオーストラリアのリート市場は下落しました。当該期間のリートの用途別で見ると、工業用やオフィスのリートが上昇した一方、相対的に景気感応度が高い店舗用のリートが下落しました。

シンガポールのリート市場は、低金利環境の持続期待などを背景に工業用リートを中心に底堅い動きとなりましたが、香港のリート市場は、景気に対する不透明感などを背景に下落しました。

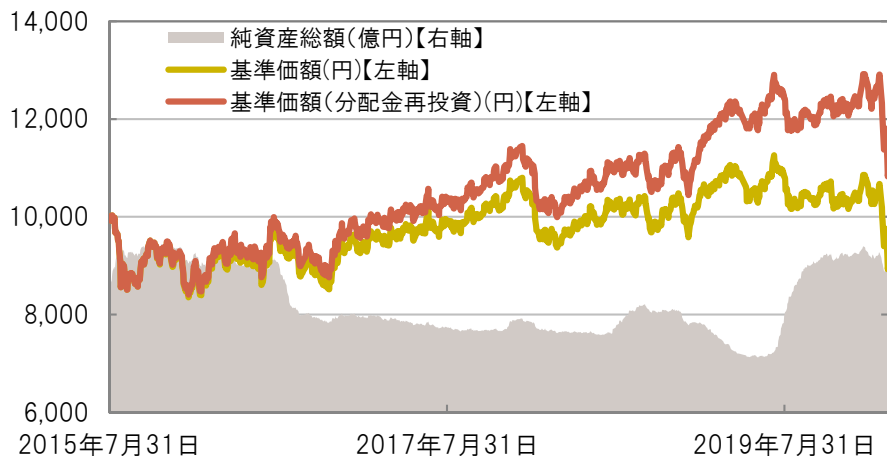
【年初来の当ファンドの運用状況】

当ファンドの基準価額は、組入比率の高いオーストラリアなどのアジア・パシフィック地域のリート市場が下落したことや、豪ドルを中心にアジア・パシフィック通貨が対円で下落したことなどから、年初来で下落しました。

当ファンドの基準価額等の推移

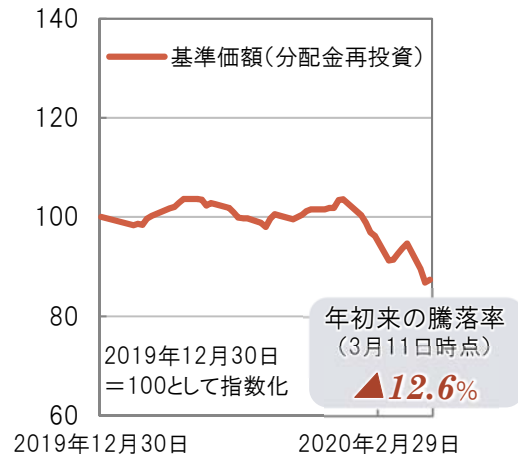
《設定来の推移》

(期間: 2015年7月31日(設定日)~2020年3月11日)



《年初来の推移》

(期間: 2019年12月30日~2020年3月11日)



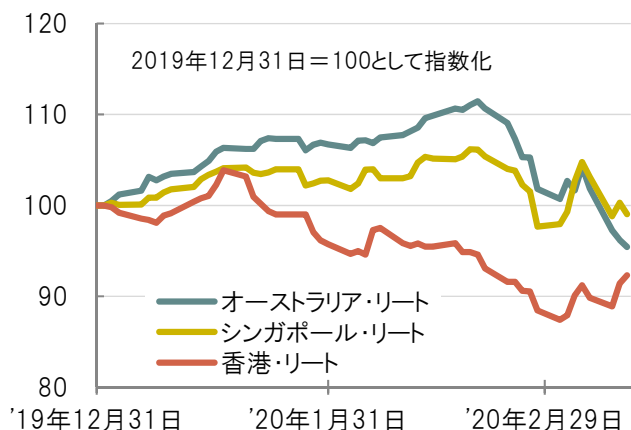
・基準価額、基準価額(分配金再投資)は、1万口当たりであり、運用管理費用(信託報酬)控除後の値です。
・信託報酬率は、後記の「ファンドの費用」に記載しています。
・基準価額(分配金再投資)は、分配金(税引前)を再投資したものとして計算しています。

上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮していません。・用途は、GICS(世界産業分類基準)の産業サブグループで分類しています。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)〈愛称:グッド・ロケーション〉

アジア・パシフィック地域のリート市場(現地通貨ベース)

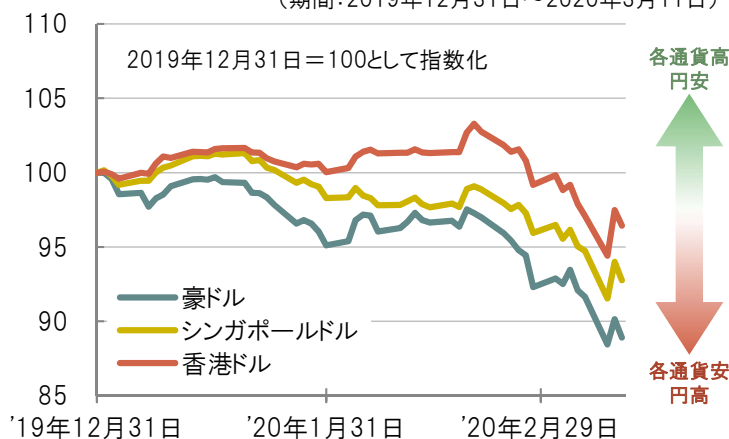
(期間:2019年12月31日~2020年3月11日)



・S&PグローバルREIT指数の国別REIT指数(配当込み)を使用
(出所)S&Pのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

外国為替市場(対円)

(期間:2019年12月31日~2020年3月11日)



(出所)Bloombergのデータを基に三菱UFJ国際投信作成

投資環境の見通しと当ファンドの運用方針

アジア・パシフィック地域のリート市場は、新型肺炎の感染拡大による懸念などを背景に、短期的には大幅に下落する動きがみられ、世界経済に対する不透明感が事業会社の景況感や雇用情勢、個人消費動向などに影響を与えるとみています。

用途別では、不動産に対するテナント需要や需給バランスが調整するとみており、景気感応度が相対的に高いホテル・リゾートや店舗用に慎重な見方をしています。しかし、長期的な契約による安定した賃料収入がキャッシュフローの源泉であるというリートの特性や、各国中央銀行による緩和的な金融政策が、アジア・パシフィック地域のリート市場にとってサポート材料になるとみています。

上記に加えて、以下では国・地域別に見たリート市場の見通しと当ファンドの運用方針を記載しています。

《国・地域別》

- オーストラリアのリート市場: 実物不動産市場のファンダメンタルズ(経済の基礎的条件)は、シドニーなどの優良な不動産を中心に賃料の着実な成長がみられるほか、工業用不動産に対するテナントからの需要は安定的であることからリートの業績は底堅いことが期待されます。また、シドニーやメルボルンの住宅市場に対する回復期待が確認でき、関連するリート銘柄の業績回復が期待される一方、店舗用は産業構造の変化を背景に実店舗型不動産に対する不透明感が高まりつつあります。
- シンガポールのリート市場: 相対的に配当利回りが高く、優良資産を保有する銘柄などを中心に業績が底堅いとみています。
- 香港のリート市場: 小売売上高に対する不透明感などから慎重にみています。
- その他: タイでは、外部環境の回復期待や相対的に高い配当利回りなどがリート市場のサポート要因になると期待されるほか、ニュージーランドでは同国の物流不動産を保有する銘柄に注目しています。

- 市況の変動等により、上記の運用方針通りの運用が行えない場合があります。
- 上記における国・地域はフィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの定義によります。

【本資料で使用している指数について】 ■ S&PグローバルREIT指数(国別・地域別指数含む) S&PグローバルREIT指数とは、S&Pダウ・ジョーンズ・インデックスLLCが有する各株価指数の採用銘柄の中から、原則として不動産投資信託(REIT)および同様の制度に基づく銘柄の浮動株修正時価総額に基づいて算出される指数です。同指数はS&Pダウ・ジョーンズ・インデックス(S&P DJI)の商品であり、これを利用するライセンスが三菱UFJ国際投信株式会社に付与されています。S&P DJIは、同指数の誤り、欠落、または中断に対して一切の責任を負いません。

【GICS(世界産業分類基準)について】 Global Industry Classification Standard("GICS")は、MSCI Inc.とS&P(Standard & Poor's)が開発した業種分類です。GICSに関する知的財産所有権はMSCI Inc.およびS&Pに帰属します。

- 上記は、過去の実績・状況または作成時点での見通し・分析であり、将来の市場環境の変動や運用状況・成果を示唆・保証するものではありません。また、税金・手数料等を考慮しておりません。用途は、GICS(世界産業分類基準)の産業サブグループで分類しています。

収益分配金に関する留意事項

- 分配金は、預貯金の利息とは異なり、投資信託の純資産から支払われますので、分配金が支払われると、その金額相当分、基準価額は下がります。

投資信託から分配金が支払われるイメージ

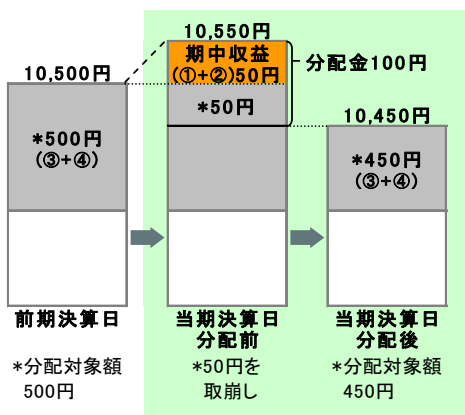


- 分配金は、計算期間中に発生した収益(経費控除後の配当等収益および評価益を含む売買益)を超えて支払われる場合があります。その場合、当期決算日の基準価額は前期決算日と比べて下落することになります。また、分配金の水準は、必ずしも計算期間におけるファンドの収益率を示すものではありません。

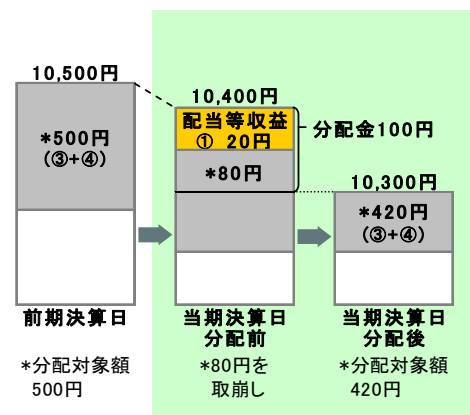
分配対象額は、①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益ならびに③分配準備積立金および④収益調整金です。分配金は、分配方針に基づき、分配対象額から支払われます。

計算期間中に発生した収益を超えて支払われる場合

前期決算日から基準価額が上昇した場合



前期決算日から基準価額が下落した場合



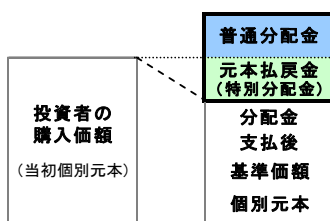
※上記はイメージであり、実際の分配金額や基準価額を示唆するものではありませんのでご注意ください。

分配準備積立金：当期の①経費控除後の配当等収益および②経費控除後の評価益を含む売買益のうち、当期分配金として支払わなかった残りの金額をいいます。信託財産に留保され、次期以降の分配金の支払いに充当できる分配対象額となります。

収益調整金：追加型投資信託で追加設定が行われることによって、既存の受益者への収益分配可能額が薄まらないようにするために設けられた勘定です。

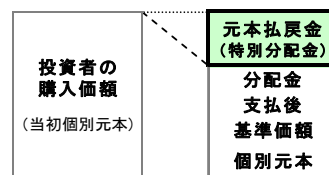
- 投資者のファンドの購入価額によっては、分配金の一部または全部が、実質的には元本の一部払戻しに相当する場合があります。ファンド購入後の運用状況により、分配金額より基準価額の値上がりの方が小さかった場合も同様です。

分配金の一部が元本の一部払戻しに相当する場合



※元本払戻金(特別分配金)は実質的に元本の一部払戻しとみなされ、その金額だけ個別元本が減少します。また、元本払戻金(特別分配金)部分は非課税扱いとなります。

分配金の全部が元本の一部払戻しに相当する場合



普通分配金：個別元本(投資者のファンドの購入価額)を上回る部分からの分配金です。

元本払戻金(特別分配金)：個別元本を下回る部分からの分配金です。分配後の投資者の個別元本は、元本払戻金(特別分配金)の額だけ減少します。

(注)普通分配金に対する課税については、投資信託説明書(交付目論見書)をご参照ください。

購入時手数料に関する留意事項

お客さまにご負担いただく購入時手数料の具体例は以下の通りです。販売会社によっては金額指定(購入時手数料を含む場合と含まない場合があります)、口数指定のいずれかのみのお取扱いになる場合があります。くわしくは、販売会社にご確認ください。

[金額を指定して購入する場合](購入時手数料を含む場合)

例えば、100万円の金額指定でご購入いただく場合、100万円の中から購入時手数料(税込)をご負担いただきますので、100万円全額が当該ファンドの購入金額となるものではありません。

[口数を指定して購入する場合]

例えば、基準価額10,000円(1万口当たり)の時に100万口ご購入いただく場合、購入時手数料=(10,000円÷1万口)×100万口×手数料率(税込)となり、100万円と購入時手数料の合計額をお支払いいただくことになります。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信／海外／不動産投信

ファンドの目的・特色

■ファンドの目的

アジアおよびパシフィック諸国・地域(日本を除く)の不動産投資信託証券を実質的な主要投資対象とし、値上がり益の獲得および配当収益の確保をめざします。

■ファンドの特色

投資対象 アジアおよびパシフィック諸国・地域※(日本を除く。以下同じ。)の不動産投資信託証券(一般社団法人投資信託協会規則に定める不動産投資信託証券をいいます。以下同じ。)を実質的な主要投資対象とします。

※ファンドにおけるアジアおよびパシフィック諸国・地域とは、外務省が定義する「アジア」および「大洋州」に属する国および地域です。

運用方法 不動産投資信託証券等への投資にあたっては、景気動向等のマクロ経済分析を踏まえたトップダウン・アプローチと、企業訪問や財務分析等を通じたボトムアップ・アプローチを併用し、銘柄選定を行います。

・不動産投資信託証券等の運用にあたっては、フィリップ東海東京インベストメント・マネジメント・プライベート・リミテッドの投資助言を活用します。

為替対応方針 原則として、為替ヘッジを行いません。

・為替ヘッジを行わないため、為替相場の変動による影響を受けます。

■分配方針

・毎月の決算時(10日(休業日の場合は翌営業日))に分配を行います。

・分配金額は、委託会社が基準価額水準、市況動向等を勘案して決定するものとし、原則として配当等収益等を中心に安定した分配をめざします。ただし、2・5・8・11月の決算時には、毎月の分配金のほか、分配対象額の範囲内で委託会社が決定する額を付加して分配する場合(「ボーナス分配」)があります。「ボーナス分配」とは、特定月の決算時に売買益等がある場合に、毎月の配当等収益等から行う分配に上乗せして行う分配です。なお、売買益等がある場合でもボーナス分配を行わない場合があります。

・分配対象収益が少額の場合には、分配を行わないことがあります。また、分配金額は運用実績に応じて変動します。将来の分配金の支払いおよびその金額について保証するものではありません。

■ファンドの仕組み

・運用は主にアジア・パシフィックREITマザーファンドへの投資を通じて、アジアおよびパシフィック諸国・地域の不動産投資信託証券等へ実質的に投資するファミリーファンド方式により行います。

市況動向および資金動向等により、上記のような運用が行えない場合があります。

投資リスク

■基準価額の変動要因

ファンドの基準価額は、組み入れている有価証券等の価格変動による影響を受けますが、これらの運用により信託財産に生じた損益はすべて投資者のみなさまに帰属します。

したがって、投資者のみなさまの投資元本が保証されているものではなく、基準価額の下落により損失を被り、投資元本を割り込むことがあります。

投資信託は預貯金と異なります。

ファンドの基準価額の変動要因として、主に以下のリスクがあります。

価格変動 リスク	一般に、不動産投資信託証券の価格は保有不動産等の価値やそこから得られる収益の増減等により変動し、また、株式の価格は個々の企業の活動や業績、市場・経済の状況等を反映して変動するため、ファンドはその影響を受け組入不動産投資信託証券や組入株式の価格の下落は基準価額の下落要因となります。
為替変動 リスク	組入外貨建資産については、原則として為替ヘッジを行いませんので、為替変動の影響を大きく受けます。
信用 リスク	組入有価証券等の発行者や取引先等の経営・財務状況が悪化した場合またはそれが予想された場合もしくはこれらに関する外部評価の悪化があった場合等には、当該組入有価証券等の価格が下落することやその価値がなくなること、または利払い・償還金の支払いが滞ることがあります。
流動性 リスク	有価証券等を売却あるいは取得しようとする際に、市場に十分な需要や供給がない場合や取引規制等により十分な流動性の下での取引を行えない場合または取引が不可能となる場合、市場実勢から期待される価格より不利な価格での取引となる可能性があります。また、不動産投資信託証券は、株式と比べ市場規模が小さく、一般的に取引量も少ないため、流動性リスクも高い傾向にあります。
カントリー・ リスク	新興国への投資は、先進国への投資を行う場合に比べ、投資対象国におけるクーデターや重大な政治体制の変更、資産凍結を含む重大な規制の導入、政府のデフォルト等の発生による影響を受けることにより、価格変動・為替変動・信用・流動性の各リスクが大きくなる可能性があります。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信/海外/不動産投信

投資リスク

■その他の留意点

- ・ファンドのお取引に関しては、金融商品取引法第37条の6の規定(いわゆるクーリングオフ)の適用はありません。
- ・ファンドは、ファミリーファンド方式により運用を行います。そのため、ファンドが投資対象とするマザーファンドを共有する他のベビーファンドの追加設定・解約によってマザーファンドに売買が生じた場合などには、ファンドの基準価額に影響する場合があります。

手続・手数料等

■お申込みメモ

購入単位	販売会社が定める単位/販売会社にご確認ください。
購入価額	購入申込受付日の翌営業日の基準価額 ※基準価額は1万口当たりで表示されます。基準価額は委託会社の照会先でご確認ください。
換金単位	販売会社が定める単位/販売会社にご確認ください。
換金価額	換金申込受付日の翌営業日の基準価額から信託財産留保額を差引いた価額
換金代金	原則として、換金申込受付日から起算して6営業日目から販売会社においてお支払いします。
申込不可日	次のいずれかに該当する日には、購入・換金はできません。 ・オーストラリア証券取引所、シドニーの銀行、シンガポール証券取引所、シンガポールの銀行の休業日 ※具体的な日付については、委託会社のホームページ(「ファンド関連情報」内の「お申込み不可日一覧」)をご覧ください。
申込締切時間	原則として、午後3時までに販売会社が受付けたものを当日の申込分とします。
換金制限	ファンドの資金管理を円滑に行うため、大口の換金のお申込みに制限を設ける場合があります。
購入・換金申込受付の中止及び取消し	金融商品取引所等における取引の停止、外国為替取引の停止、その他やむを得ない事情(投資対象国における非常事態(金融危機、デフォルト、重大な政策変更や資産凍結を含む規制の導入、自然災害、クーデターや重大な政治体制の変更、戦争等)による市場の閉鎖もしくは流動性の極端な減少等)があるときは、購入・換金のお申込みの受付を中止すること、およびすでに受付けた購入・換金のお申込みの受付を取消すことがあります。
信託期間	2025年7月10日まで(2015年7月31日設定)
繰上償還	受益権の口数が20億口を下回るようになった場合等には、信託期間を繰上げて償還となる場合があります。
決算日	毎月10日(休業日の場合は翌営業日)
収益分配	毎月の決算時に分配を行います。 販売会社との契約によっては、収益分配金の再投資が可能です。
課税関係	課税上は、株式投資信託として取扱われます。個人受益者については、収益分配時の普通分配金ならびに換金時および償還時の譲渡益に対して課税されます。NISA(少額投資非課税制度)およびジュニアNISA(未成年者少額投資非課税制度)の適用対象です。税法が改正された場合等には、変更となる場合があります。くわしくは投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

〈愛称:グッド・ロケーション〉

追加型投信/海外/不動産投信

手続・手数料等

■ファンドの費用

お客さまが直接的に負担する費用

購入時手数料 購入価額に対して、**上限3.3%(税抜 3%)**(販売会社が定めます)
(購入される販売会社により異なります。くわしくは、販売会社にご確認ください。)

信託財産留保額 換金申込受付日の翌営業日の基準価額に**0.3%**をかけた額

お客さまが信託財産で間接的に負担する費用

運用管理費用(信託報酬) 日々の純資産総額に対して、**年率1.815%(税抜 年率1.65%)**をかけた額
※上場投資信託(リート)は市場の需給により価格形成されるため、上場投資信託の費用は表示しておりません。

その他の費用・手数料 監査法人に支払われるファンドの監査費用・有価証券等の売買時に取引した証券会社等に支払われる手数料・有価証券等を海外で保管する場合、海外の保管機関に支払われる費用・マザーファンドの換金に伴う信託財産留保額・その他信託事務の処理にかかる諸費用等についてもファンドが負担します。
※上記の費用・手数料については、売買条件等により異なるため、あらかじめ金額または上限額等を記載することはできません。

※運用管理費用(信託報酬)および監査費用は、日々計上され、ファンドの基準価額に反映されます。毎決算時または償還時にファンドから支払われます。

※上記の費用(手数料等)については、保有金額または保有期間等により異なるため、あらかじめ合計額等を記載することはできません。
なお、ファンドが負担する費用(手数料等)の支払い実績は、交付運用報告書に開示されていますのでご参照ください。

本資料のご利用にあたっての注意事項等

●本資料は、三菱UFJ国際投信が作成した資料です。投資信託をご購入の場合は、販売会社よりお渡しする最新の投資信託説明書(交付目論見書)の内容を必ずご確認のうえ、ご自身でご判断ください。●本資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。●本資料は信頼できると判断した情報等に基づき作成しておりますが、その正確性・完全性等を保証するものではありません。●本資料中のグラフ・数値等は、過去の実績・状況であり、将来の市場環境等や運用成果等を示唆・保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●投資信託は、預金等や保険契約とは異なり、預金保険機構、保険契約者保護機構の保護の対象ではありません。銀行等の登録金融機関でご購入いただいた投資信託は、投資者保護基金の補償の対象ではありません。●投資信託は、販売会社がお申込みの取扱いを行い委託会社が運用を行います。

●委託会社(ファンドの運用の指図等)

三菱UFJ国際投信株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第404号

加入協会: 一般社団法人 投資信託協会

一般社団法人 日本投資顧問業協会

<ホームページアドレス> <https://www.am.mufg.jp/>

<お客さま専用フリーダイヤル> 0120-151034

(受付時間 営業日の9:00~17:00)

●受託会社(ファンドの財産の保管・管理等)

三菱UFJ信託銀行株式会社

ご購入の際には、必ず投資信託説明書(交付目論見書)をご覧ください。

販売会社情報一覧表

投資信託説明書(交付目論見書)のご請求は下記の販売会社まで

ファンド名称: アジア・パシフィック・セレクト・リート・ファンド(毎月決算型)

商号	登録番号等		日本証券業協会	一般社団法人 日本 投資顧問業 協会	一般社団法人 金融先物 取引業協会	一般社団法人 第二種 金融商品 取引業協会
池田泉州TT証券株式会社	金融商品取引業者	近畿財務局長(金商)第370号	○			
十六TT証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第188号	○			
東海東京証券株式会社	金融商品取引業者	東海財務局長(金商)第140号	○		○	○
とちぎんTT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第32号	○			
西日本シティTT証券株式会社	金融商品取引業者	福岡財務支局長(金商)第75号	○			
浜銀TT証券株式会社	金融商品取引業者	関東財務局長(金商)第1977号	○			
ほくほくTT証券株式会社	金融商品取引業者	北陸財務局長(金商)第24号	○			
ワイエム証券株式会社	金融商品取引業者	中国財務局長(金商)第8号	○			